



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रैरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00250

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष,
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य,
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य,

श्रीमती रेखा मिश्रा, पति—श्री शैलेश मिश्रा,
निवासी—जनता—49, सेक्टर—2,
शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

- (1) श्री टेकराम पाटले,
- (2) श्री आलोक शर्मा,
- (3) डायरेक्टर—स्वास्तिक ग्रुप,
निवासी— स्वास्तिक ग्रुप, तृतीय तल,
शुभम कार्पोरेट, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“संस्कार सिटी”, ग्राम—धनसुली, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—26 / 10 / 2019)

आवेदिका श्रीमती रेखा मिश्रा, पति—श्री शैलेश मिश्रा, निवासी—जनता—49, सेक्टर—2, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप—ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “संस्कार सिटी” ग्राम—धनसुली, जिला—रायपुर में खसरा नंबर—262/1 का भाग—ए कुल क्षेत्रफल 1440 वर्गफीट, कुल राशि 10,08,000/— में क्रय करने हेतु दिनांक 30.11.2017 को इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदिका ने बताया है कि अनावेदक क्रमांक—3 ने प्रश्नाधीन खसरा नंबर अंतर्गत संपूर्ण भूमि कुल क्षेत्रफल 3472 वर्गफीट को अनावेदक क्रमांक—1, जो प्रश्नाधीन कंपनी का कर्मचारी है, के नाम से पंजीयन कराया है। इसके उपरांत अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्लॉट के दो भाग कर, विक्रय कर, प्रत्येक क्रेता के नाम पर 1440 वर्गफीट भूखण्ड की रजिस्ट्री कराई है। इस प्रकार अनावेदकगण द्वारा दिनांक 08.01.2018 को प्रश्नाधीन भूखण्ड के भाग—ए का

रजिस्ट्री बैनामा आवेदिका के पक्ष में निष्पादित किया गया है। आवेदिका को नगर एवं ग्राम निवेश के समक्ष भवन निर्माण का ले-आऊट स्वीकृत कराने हेतु आवेदन प्रस्तुत करने पर उसे प्रश्नाधीन भूखण्ड का बटांकन एवं सीमांकन नहीं होने की जानकारी प्राप्त हुई है। अनावेदकगण द्वारा बटांकन एवं सीमांकन नहीं किये जाने के कारण आवेदिका द्वारा नगर तथा ग्राम निवेश में ले-आऊट स्वीकृत कराने हेतु प्रस्तुत आवेदन अस्वीकार किया जा चुका है। आवेदिका ने प्रश्नाधीन भूखण्ड का बटांकन करवाने अनावेदकगण से अनेकों बार निवेदन किया है, परन्तु रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन के एक वर्ष उपरांत भी अनावेदकगण द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई है। आवेदिका का कथन है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड पर मकान निर्माण हेतु उसने बैंक से ऋण लिया है, जिसके विगत एक वर्ष की ब्याज राशि 80,879/- है। अतः आवेदिका ने प्रश्नाधीन भूखण्ड का राजस्व रिकार्ड सुधार करवाने, अनावेदकगण को निर्देशित करने या उसके द्वारा भुगतान की गई राशि ब्याज सहित दिलाये जाने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्राधिकरण के समक्ष उपस्थित होकर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत का खण्डन करते हुए उल्लेख किया है कि वह प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "संस्कार सिटी" का प्रमोटर नहीं है तथा उक्त प्रोजेक्ट का प्रमोटर हिन्दुस्तान गृह निर्माण प्रा.लि. है। अनावेदक क्रमांक-3 का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के प्रमोटर से प्रश्नाधीन भूखण्ड क्रमांक-73, कुल क्षेत्रफल 3472, वर्गफीट क्रय किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा ही प्रश्नाधीन भूखण्ड के दो भाग में विभाजित कर, भाग-ए क्षेत्रफल 1440 वर्गफीट को आवेदिका को विक्रय किया गया है। अनावेदक क्रमांक-3 ने बताया है कि वह ना तो प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में प्रमोटर है और ना ही प्रश्नाधीन सौदा उससे संबंधित है। अतः उसने प्रश्नाधीन प्रकरण में उसे अनावेदक की श्रेणी से हटाये जाने का अनुरोध किया है। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा भी प्रश्नाधीन सौदे से संबंधित नहीं होने का उल्लेख करते हुए, प्रश्नाधीन प्रकरण उससे संबंधित नहीं होना बताया है।

अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा दिनांक 04.02.2019 को प्राधिकरण के समक्ष सुनवाई के दौरान प्रश्नाधीन भूखण्ड को विक्रय कर, आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि वापस करने का उल्लेख किया गया है। अतः उसने आवेदिका को राशि वापस किये जाने पश्चात् प्रकरण समाप्त करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान उभय पक्षों के अनुरोध पर आपसी सहमति से प्रस्तुत वाद का निराकरण करने हेतु पर्याप्त व समुचित अवसर भी प्रदान किया गया। किंतु उभय पक्ष आपसी सहमति से किसी समाधानकारक निष्कर्ष में पहुँचने में असफल रहे।

5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-

— क्या आवेदिका प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

6. **विचारणीय बिन्दु** :- प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1 से प्रश्नाधीन भूखण्ड का भाग-ए कुल क्षेत्रफल 1440 वर्गफीट, कुल राशि 10,08,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 30.11.2018 को इकरारनामा निष्पादित किया। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदिका द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल के भुगतान उपरांत दिनांक 08.01.2018 प्रश्नाधीन भूखण्ड के भाग-ए का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया है। प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन एवं अध्ययन से यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन करार आवेदिका तथा अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य है, जिसे उभय पक्षों ने भी स्वीकार किया है। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड क्रय करने उपरांत, उसे दो भागों में विभाजित कर विक्रय किया गया है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा सक्षम प्राधिकारी की अनुमति के बिना स्वीकृत ले-आऊट में परिवर्तन किया गया है, जो नियम विरुद्ध है। अतः आवेदिका अनुतोष प्राप्ति की हकदार है। अनावेदक क्रमांक-1 भी प्रश्नाधीन भूखण्ड के एवज में आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि वापस करने हेतु सहमत है। प्रकरण के सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवेदिका को लगभग 8,50,000/- वापस किये जाने का उल्लेख किया है तथा शेष राशि 2,15,000/- को 01.02.2020 वापस करने हेतु सहमति व्यक्त की है, जिसे आवेदिका ने भी स्वीकार किया है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्न आदेश पारित किया जाता है:—

1. अनावेदक क्रमांक-1, आवेदिका को भुगतान हेतु शेष राशि 2,15,000/- का भुगतान 01.02.2020 तक करना सुनिश्चित करे। उपरोक्त उल्लेखित राशि के भुगतान उपरांत आवेदिका प्रश्नाधीन भूखण्ड के भाग-ए का पंजीयन अनावेदक क्रमांक-1 के नाम करना सुनिश्चित करे। पंजीयन में होने वाला समस्त व्यय अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा वहन किया जावेगा।

सही /—
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष